UNITED STATES DISTRICT COURT NORTHERN DISTRICT OF OHIO

HOUSEHOLD REALTY : CASE NO. 4:06-CV-1124

CORPORATION,

•

Plaintiff,

vs. : OPINION & ORDER

[Resolving Doc. No. 24]

MARLOWE PERCICH, et al.,

:

Defendants.

JAMES S. GWIN, UNITED STATES DISTRICT JUDGE:

With this Opinion and Order, the Court decides whether to grant Plaintiff Household Realty Corporation's ("Household Realty") unopposed motion requesting that the Court grant summary judgment with regard to its complaint for foreclosure. For the reasons presented below, the Court **GRANTS** Household Realty's unopposed motion for summary judgment.

I. Background

On May 5, 2006, Household Realty, located in Hillsborough County, Florida, filed a complaint as against Ohio residents Marlowe Percich his spouse, if any, and the Treasurer of Trumbull County, Ohio (collectively, "Defendants"). [Doc. 1.] Household Realty says that, on February 22, 2002, Marlowe Percich executed a promissory note in the amount of \$88,400 plus interest with Household Bank, F.S.B. ("Note"). [Doc. 1-2.] Paragraph 6 of the Note contains an acceleration clause that allows the Note's holder to collect immediately the full amount of unpaid principal and interest owed. *Id.* To secure payment of the Note, Percich executed and delivered a

Case No. 4:06-CV-1124

Gwin, J.

mortgage on real property located at 433 Fairmount Avenue, Northeast, Warren, Ohio 44483-5222 (the "Mortgage" and "Fairmount Property," respectively). [Doc. 1.]

On May 23, 2006, Household Bank, F.S.B. assigned the Note and Mortgage to Household Realty. [Doc. 24-3.] Household Realty says that Percich has not paid installments on the Note and, through his non-payment, breached the Mortgage covenants. [Doc. 1.] The Note's current balance outstanding is \$87,754.22 plus interest and charges from February 28, 2003. *Id.* Household Realty seeks default judgment against Percich on the Note's amount outstanding and foreclosure of the Mortgage. *Id.*

On May 10, 2006, following a title examination, Household Realty amended its complaint to include as defendants those who may have or claim an interest in the Fairmount Property. [Doc. 3.] The additional defendants included Megan Luoma, Margo Cupples, William Carlin Cupples, and their respective spouses, if any. *Id.* It appears that Marlowe Percich conveyed the Fairmont Property to Megan Luoma and Margo Cupples through delivery of a quitclaim deed executed on April 4, 2003. [Doc. 3.] The quitclaim deed does not reference the Note or Mortgage. *Id.* Margo Cupples appears to be the Administratrix of the Estate of Ethel Jeanne Percich, formerly the wife of Marlowe Percich. *Id.*

On May 22, 2005, defendants Marlowe Percich, Megan Luoma, Margo Cupples, and Trumbull County, Ohio answered Household Realty's complaint. [Docs. 5, 7, 8, 9.] Defendant William Carlin Cupples did not answer. The answers of Marlowe Percich, Megan Luoma, and Margo Cupples each contain the unsupported assertion that "this Court lacks subject matter jurisdiction over this matter" and general denials of the allegations in Household Realty's complaint. [Docs. 5, 7, 8.] In its answer, Trumbull County "admits to having an interest in and against the

Case No. 4:06-CV-1124

Gwin, J.

premises," denies all other allegations, and further submits recent tax bills showing all amounts due and owing on the premises. [Doc. 9.] Trumbull County also provides the following notice to Plaintiff Household Realty: "[t]he above signature constitutes consent by this Defendant to a Decree in Foreclosure so long as this Defendant's claim is afforded priority after Court costs. It is not necessary to obtain separate approval." *Id*.

On October 9, 2006, Plaintiff Household Realty moved the Court to grant summary judgment with regard to its complaint for foreclosure. [Doc. 24.] Household Realty says that the Court has proper subject matter jurisdiction under the federal diversity statute. *Id.* Household Realty also asserts that the answers fail to assert a valid defense or create a genuine issue of material fact. *Id.* Household Realty says that these reasons entitle it to judgment as a matter of law in this matter. *Id.*

In support of its summary judgment motion, Household Realty has submitted true and accurate copies of the note and mortgage, the attested assignment of these instruments from Household Bank F.S.B. to Household Realty, and the affidavit of Eric Tate, Assistant Vice President of Household Financial Services, Inc., a loan servicing agent for Plaintiff Household Realty. [Docs. 1-2, 1-3, 24-2.]

None of the defendants oppose Household Realty's motion for summary judgment.

II. Legal Standard

Summary judgment is appropriate when the evidence submitted shows "that there is no genuine issue as to any material fact and that the moving party is entitled to a judgment as a matter of law." FED. R. CIV. P. 56(c). The movant bears the burden of demonstrating the absence of a genuine issue as to a material fact. *See Carver v. Bunch*, 946 F.2d 451, 455 (6th Cir. 1991) (citing *Adickes v. S.H. Kress & Co.*, 398 U.S. 144, 157 (1970)). A fact is material if its resolution will

Case No. 4:06-CV-1124

Gwin, J.

affect the outcome of the lawsuit. *See Daughenbaugh v. City of Tiffin*, 150 F.3d 594, 597 (6th Cir. 1998) (citing *Anderson v. Liberty Lobby, Inc.*, 477 U.S. 242, 248 (1986)).

The movant's may discharge its initial burden by demonstrating the absence of evidence supporting the nonmovant's case. *See Celotex Corp. v. Catrett*, 477 U.S. 317, 325 (1986). Once the movant satisfies its initial burden, the burden shifts to the nonmovant to set forth specific facts showing a triable issue. *See Matsushita Elec. Indus. v. Zenith Radio Corp.*, 475 U.S. 574, 586 (1986). A court cannot, however, grant summary judgment in favor of a movant simply because the nonmovant has not responded. *See, e.g., Carver v. Bunch*, 946 F.2d 451, 455 (6th Cir. 1991). The court must, at a minimum, examine the movant's motion for summary judgment to ensure that he has met the initial burden imposed by Rule 56(c). *Id.*

III. Analysis

After considering the merits of the case, the Court finds that Household Realty has met its initial burden and the defendants have not supplied any evidence as to genuine issues of material fact. Therefore, the Court grants Household Realty's request for judgment as a matter of law.

First, the Court has jurisdiction over this matter based on complete diversity of citizenship. Plaintiff Household Realty has its principal place of business in Florida. The Defendants reside in Ohio. The Note is in arrears of \$87,754.77 plus interest. Thus, the Court has subject matter jurisdiction over this matter.

Next, Household Realty asserts that Marlowe Percich executed a promissory note and mortgage in favor of Mortgage Electronic Registration Systems, Inc., as nominee for Household Bank, which then assigned these instruments to Plaintiff. According to the affidavit of Assistant Vice President Eric Tate, Marlowe Percich executed the Note and Mortgage to secure payment on

出することができる。

【0012】 (請求項3) 制御手段において、まず、 ②各位相調整手段に対して互いに異なる周波数の信号を 出力する。各位相調整手段では、対応する各光信号に対 して該互いに異なる周波数の信号により変調をかけて出 力する。

【0013】次に、②制御手段では、各光信号に対して 基準の位相からの位相差(位相のずれ)を例えば電圧振 幅として検出する。これと基準となる例えば正弦波信号 との積を求め(即ち、同期検波を行う)、これを制御信 号として対応する位相調整手段に加えることにより、各 光信号の位相のばらつきを補正することができる。

[0014]

【実施例】図2は本発明の実施例の光送信器の構成図で あり、本発明により付加した部分を点線で囲んで示す。 【0015】まず、本発明の実施例について概略を説明 する。図2において、n個の光源(# 1~# n)1-1 ~ 1-n から互いに独立に出力する光パルス列が、それぞれ 対応する変調器2-1 ~2-n と駆動回路3-1 ~3-n により 例えばBGb/sの速度でオンノオフの光信号に変調さ 20 になる。この信号が制御回路12に加えられる。 れる。これら変調された各光信号は、それぞれ位相調整 素子5-1 ~5-n により、時間軸上で正規の位置からの位 相ずれに対応して、位相が進められ、又は遅延される。 【0016】該位相調整素子5-1~5-nを経由したn個

の光信号は、合波器4で時間軸上でn×BGb/sの速 度に多重化されて、分波器6を介して大部分は光伝送路 に送出されるが、一部分は分岐して合波器7の一方の入 力端子aに加えられる。

【0017】一方、光パルス発生器8では例えば (n× B) $\angle 2$ G H z の光パルス列を出力しており、このパル 30 ± 2 で、該演算結果(図 4 の (6)の斜線部分)の積分を行 ス列が上記合波器7の他方の入力端子6に加えられる。 合波器7では、これら2つの光信号が足し合わされて出 カし、光制御型光変調器9に入力する。

【0018】図3は実施例における光信号の位相のずれ の様子を示す図であり、光源が4個(#1~#4)の場 合を示すが、例えば分波器6の出力に含まれる#2の光 信号の位相(図3の(2))が、正規のパルス位置(光パ ルス発生器8の出力、図3の(1)) からずれていると き、合波器7からの出力は、図3の(3) に示すように# 2の光信号パルスが#1、#3及び#4のそれに比べて 40 でいる場合(図5参照)についても、図4の場合と同様 振幅が小さくなる。

【0019】この出力を光制御型光変調器9に入力し、 光源10から出力するDC光を変調すると、図3の(3) に 示す振幅関係を強調して出力される。尚、光制御型光変。 調器9の具体的構成等として、例えば資料(特開平3-87 726 号公報)に記載されているものを用いる。

【0020】これをホトダイオード (PD) 11により電 気信号に変換して、制御回路12に入力する。制御回路12 では、PD11からの入力信号に対して、#2の光信号の に対応する位相調整素子5-2に加え、該光信号の位相の ずれを補正する。

【0021】以下に、本実施例について更に詳細に説明 する。図4は実施例の動作を説明するための図(その 1) であり、#2の光信号が正規の位相から遅れている 場合を示している。又、図5は実施例の動作を説明する ための図(その2) であり、#2の光信号が正規の位相 から進んでいる場合を示している。

【0022】図4において、(1) は光パルス発生器8か 10 ら出力する基準パルス列である。(2) は分波器 6 から分 岐した光信号のうち#2の信号だけに注目した場合を示 している。この場合、制御回路12から位相調整素子5-1 ~5-n に加えられる制御信号は、互いに異なる周波数 (f₁~f_n)の正弦波信号とし、各位相調整素子5-1 ~5-n からは、該正弦波信号により変調をかけられた光 信号を出力するものとする。

【0023】上記図4の(1) と(2) の光信号を合波器7 で足し合わせると、図4の(3)のようになり、#2の信 号だけに注目した場合PD11の出力は同図の(4)のよう

【0024】図6に上記制御回路12の詳細構成図を示す が、図において、PDIIからの信号は、分岐して# $1\sim$ # nごとに異なる中心周波数 ($f_1 \sim f_n$) の帯域通過 フィルタ (BPF) 13-1~13-nic加えられる。

【0025】今の場合、#2に対応するBPF13-2から 前述した図4の(4) に示す信号が得られるが、掛算器14 -2でこのBPF13-2を通過した信号と図4の(5) に示す 正弦波発振器 (OSC) (その周波数 f 2 は、例えば1 KHzとする) 15-2の出力との掛け算を行い、積分器16 ってDC電圧を出力する。このDC電圧を位相調整素子 5-2 に加えることにより、#2の光信号の位相を進め位 相のずれの補正を行う。

【0026】なお、位相調整素子5-1~5-n としては、 図7に示すように例えばガラス基板上の光導波路の一部 分に薄膜抵抗を設け、これに制御信号による電流を流 し、その薄膜抵抗で発生する温度により光信号の位相を 調整する。

【0027】#1~#nの光信号が正規の位相から進ん にして説明することができる。この場合、図5の(6)に 示すように、PD11の出力とOSC15-1~15-n (のうち いずれか1つ)の出力の積が負となり、位相調整素子5-1 ~5-n で対応する光信号の位相を遅らせることによ り、位相調整が可能となる。 (図4の場合は、同図の (6) に示すように積は正となっている。) この結果、多重化した各光信号の位相のばらつきを補正 し、これによる感度の劣化を避けることができる。

【0028】ここまでは、各光信号は初期(電源の投入 位相のずれを補正するように制御信号を出力して、#2 50 時)にほぼ所定の位相状態にあり、その状態からの位相 調整を可能にすることについて説明したが、本発明の構成では各光信号の初期設定も可能であり、以下にその方法の一例を示す。

【0029】図2において、光制御型光変調器9のしきい値を可変の構造にする。具体的には、光制御型光変調器9の合波器7からの入力側に可変光減衰器(図示しない)を設け、これを調整することによって行う。この制御は、制御回路12において例えばマイコン制御により行う。

【0030】先ず一つの光信号(例えば#1)を選びこ 10 れを発光させ、その他の光信号の光電力を非発光状態にするとともに、同期検波を停止する。これは、光源を光らせなくするか、変調器でオフ状態にするかによって可能である。この状態で、#1の光信号の位相を位相調整素子5-1 の調整可能範囲の中央部に設定し、光パルス発生器8から出力する光パルス列(基準パルス列)の位相に合わせる。この制御も、制御回路12において例えばマイコン制御により行う。

【0031】次に、更に一つの光信号(例えば#2)を選び、#1とともに発光させる。位相調整素子5-2によ 20 り#2の光信号の位相を動かして、上記基準パルス列と二つ(#1、#2)の光信号(合計3つの光パルス)が同一位相になった時のみ検出するように、光制御型光変調器9に設けた可変光減衰器(図示しない)を制御してしきい値を調整する。

【0032】以下同様にして残りの光信号についても同一位相に設定する。設定した状態での各位相調整素子の制御電圧を制御回路12内のメモリ(図示しない)に記憶しておく。次に、#2、#3、・・・が#1 からの期待される位相差をもつように(即ち、合液器4で一定時間間隔で多重化されるように)、制御回路12内のマイコン(図示しない)制御により各位相調整素子の制御電圧を調整する。以上により各光信号の初期設定ができる。

[図1]

本発明の原理図

【0033】その後、光制御型光変調器9の可変減衰器 (図示しない)を制御して、基準パルス列と一つの光信 号が同一位相になったときのみ検出するようにしきい値 を下げる。

6

[0034]

【発明の効果】以上説明したように本発明によれば、多 重化した各光信号の位相のばらつきを補正し、これによ る感度の劣化を避けることができる。

【図面の簡単な説明】

0 【図1】は本発明の原理図、

【図2】は本発明の実施例の光送信器の構成図、

【図3】は実施例における光信号の位相のずれの様子を示す図、

【図4】は実施例の動作を説明するための図(その1)、

【図5】は実施例の動作を説明するための図(その 2)、

【図6】は実施例における制御回路の詳細構成図、

【図7】は実施例における位相調整素子の構造を示す 20 図、

【図8】は一例の光信号の多重化と位相のずれを示す図、

【図9】は従来例の光送信器の構成図である。

【符号の説明】

1-1 ~1-n は光源(#1~#n)、 2-1 ~2-n は光変調器、3-1 ~3-n は駆動回路、 4は合波器、5-1~5-n は位相調整素子、 6は分波器、 7は合波器、8は光パルス発生器、 9は光制御型光変調器、 10は光源、11はホトタイオード(PD)、 12は制御回路、13 30 -1~13-nは帯域通過フィルタ(BPF)、14-1~14-nは掛算器、 15-1~15-nは正弦波発振器(OSC)、16-1~16-nは積分器を示す。

【図3】

実施例における光信号の位相のずれの様子を示す図

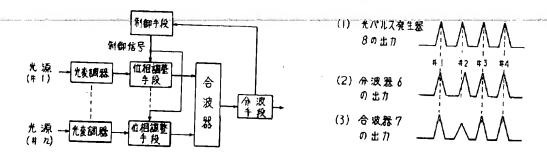
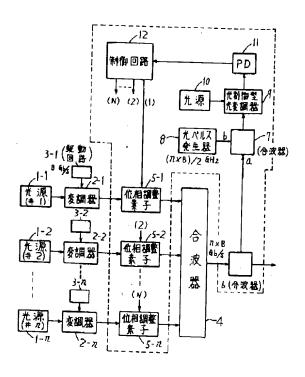


图2]

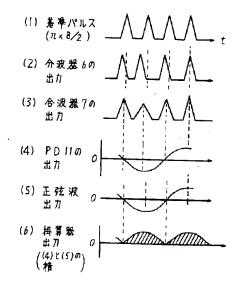
本発明の実施例の光送信器の構成図



【图4】

図2の実施例の動作を説明するための図(その1)

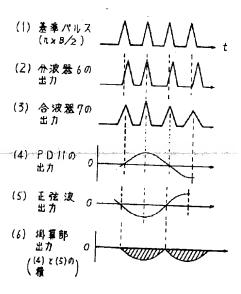
光信号が正規の位相から遅れている場合



[図5]

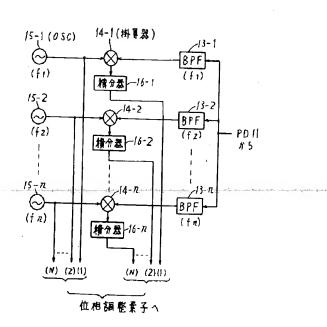
図2の実施例の動作を説明13ための図(その2)

光信号が正規の位相か5進んでいる場合



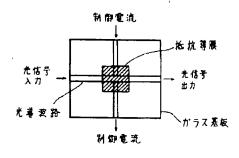
【図6】

実施例における制御回路の詳細構成図



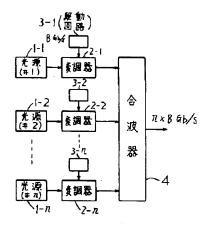
【図7】

実施例における位相調整素子の構造を示す図



【図9】

従来例の北送信器の構成図

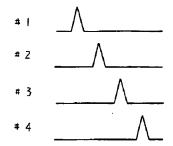


識別記号

【図8】

一例の光信号の多重化と位相のずれを示す図

(A) #1~#4 の各光信号



(B) 時間軸で多重された光信号



(C) #2の位相が遅れた場合



フロントページの続き

(51) Int. C1. 6
G 0 2 F 1/01
H 0 4 J 14/00
14/04
14/06

庁内整理番号 F

FΙ

技術表示箇所